



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 27.01.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:20 Uhr
Ort:	im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | BV 2025/16M - Antrag auf Abweichung, PV im Altort, FINr. 166/2, Gartenstraße 3 | BV/926/2026 |
| 2 | BV 2025/24M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Lagerhalle, FINr. 4418, Zeller Straße 23 | BV/910/2025 |
| 3 | BV 2026/3M - Antrag auf Baugenehmigung, Modernisierung eines Wohnhauses, FINr. 332, Mainstraße 50 | BV/927/2026 |
| 4 | BV 2026/1M - Anfrage Baumaßnahme, Abbruch und Wiedererrichtung des bestehenden Wohnhauses, Umnutzung zu Ferienwohnungen, FINr. 183, Mainstraße 18 | BV/928/2026 |
| 5 | Wasserrecht - Betrieb eines Bojenliegeplatzes (Nr. 14) mit zwei Ankerbojen zum Festmachen eines Sportbootes | BV/908/2025 |
| 6 | Grundstücksangelegenheiten - Erschließung Festplatz am Höchheimer Steg | BV/922/2026 |
| 7 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/906/2025 |
| 8 | Informationen und Termine | BV/925/2026 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon
Kircher, Daniela

1. Vertreter

Ritzer, Norbert 1. Vertreter Sebastian Baumeister
Scheumann, Bernd 1. Vertreter Otilie Jungbauer

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Jungbauer, Otilie

1. Bürgermeister Waldemar Brohm eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses Margetshöchheim fest.

Die Niederschriften vom 28.10. und 25.11.2025 wurden genehmigt.

Der Bauausschuss entschied einstimmig, Tagesordnungspunkt 3 vorzuziehen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	BV 2025/16M - Antrag auf Abweichung, PV im Altort, FINr. 166/2, Gartenstraße 3
--------------	---

Der Antragsteller wurde gem. der Beschlussfassung vom November 2025 auf die Beschlüsse hingewiesen und gebeten diese zu berücksichtigen. In Folge dessen wurde der Antrag auf Abweichung gestellt, dieser wurde durch den Sanierungsberater begrüßt und die Abweichung wird empfohlen.

Der Bauausschuss rief sich die Beratungen aus der November-Sitzung des vergangenen Jahres in Erinnerung. Hierbei wurde die vorgelegte Planung mit der Bitte um Umplanung zurückgewiesen. In Folge dessen wurde der Antrag auf Abweichung gestellt. Seitens des Bauausschusses wurde das Für und Wider der Abweichung dargelegt. Insbesondere wurde festgehalten, dass die Abweichung für das Westdach um 25 cm auf sodann nur noch 25 cm einer Halbierung der gemeindlichen Vorgaben entspricht. Insofern war die Abweichung für das Westdach nicht mehrheits- und zustimmungsfähig. Hinsichtlich des Ostdachs war sich der Bauausschuss einig, dass aufgrund der Stellungnahme von Schlicht, Lamprecht, Kern, welche die Abweichung befürworteten, die Abweichung zuzulassen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Abweichung für das Ostdach (verbleibend 40 cm) wird unter Bezugnahme auf die Stellungnahme von Schlicht, Lamprecht, Kern vom 20.01.2026 zugestimmt. Für das Westdach wird der Antrag auf Abweichung abgelehnt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 2	BV 2025/24M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Lagerhalle, FINr. 4418, Zeller Straße 23
--------------	---

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 25.11.2025 und Stellungnahme der Gemeinde Margetshöchheim vom 03.12.2025 wurde ggü. dem Landratsamt Würzburg das gemeindliche Einvernehmen für das vormalige Vorbescheidsverfahren erteilt.

Mit E-Mail vom 04.12.2025 forderte das Landratsamt Würzburg die Gemeinde Margetshöchheim auf, eine Stellungnahme über das gemeindliche Einvernehmen im Bauantragsverfahren abzugeben. Ein Vorbescheid erging insofern nicht, da das Verfahren sofort in ein Baugenehmigungsverfahren seitens der Bauherren überführt wurde.

Wesentliche Änderungen ggü. dem Sachverhalt vom 25.11.2025 bestehen nicht, sodass empfohlen wird, erneut das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 3	BV 2026/3M - Antrag auf Baugenehmigung, Modernisierung eines Wohnhauses, FINr. 332, Mainstraße 50
--------------	--

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird die Sanierung des Wohnhauses, die Wärmedämmung als auch weitere Anbauten am Hauptgebäude beantragt. Insbesondere ist beabsichtigt den Eingangsbereich des Wohnhauses mittels des Anbaus umzugestalten. Des Weiteren wird ein Terrassenanbau in südlicher Ausrichtung beantragt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb des Sanierungsgebiets, dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung sowie eines Bebauungsplans. Das Vorhaben ist insofern nach den Bestimmungen des Innenbereich (§ 34 BauGB; Gebot des Einfügens) zu beurteilen.

Da die Maße des bereits bestehenden Hauptgebäudes im Verhältnis im geringen Umfang nur verändert werden, ist das Gebot des Einfügens weiterhin gewahrt.

Aufgrund dessen wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen.

Bürgermeister Brohm begrüßte die anwesenden Bauherren und erläuterte die Hintergründe des Bauantrags. Seitens des Bauausschusses wurde die Modernisierung und Sanierung des Wohnhauses sehr begrüßt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 4	BV 2026/1M - Anfrage Baumaßnahme, Abbruch und Wiedererrichtung des bestehenden Wohnhauses, Umnutzung zu Ferienwohnungen, FINr. 183, Mainstraße 18
--------------	--

Der Eigentümer des Grundstücks wendet sich mit einer Voranfrage an die Gemeinde, um die Zulässigkeit seines beabsichtigten Vorhabens abzufragen.

Aufgrund dessen wurde die Stellungnahme des Sanierungsberaters eingefordert. Diese liegt anbei. Der Bauherr bittet auf Basis der ersten Planung samt Stellungnahme des Sanierungsberaters um eine entsprechende Rückmeldung zum Vorhaben.

Bürgermeister Brohm führte direkt in den Sachverhalt ein. Hierbei stellte er an allererste Stelle, dass aus seiner Sicht eine Diskussion über die einzelnen Punkte der Stellungnahme sowie des vorgelegten Plans nicht zielführend sei, da grundsätzliche Planungsentscheidungen der gemeindlichen Gestaltungssatzung sowie den Zielen des Sanierungsgebiets entgegenstehen.

Aufgrund dessen schlug er vor, dass der Bauausschuss die Planungen grundsätzlich zur Kenntnis nimmt und feststellt, dass ein Abbruch für den Bauausschuss gegenwärtig nicht zustimmungsfähig ist. Ferner soll der Entwurfsverfasser samt Bauherrn aufgefordert werden,

einen Beratungstermin mit Schlicht, Lamprecht, Kern vor Ort durchzuführen, um die in der Stellungnahme kritisierten Punkte gemeinsam zu besprechen und hierfür Lösungen zu finden.

Seitens des Bauausschusses bestand mit der vorgenannten Vorgehensweise Einverständnis. Es wurde mehrfach verdeutlicht, dass ein Abbruch gegenwärtig nicht zur Diskussion steht und der Bauausschuss diesem Antrag nicht zustimmen würde.

Beschluss:

Der gegenwärtigen Planung kann nicht zugestimmt werden, insbesondere wegen des angedachten Abbruchs. Die Gestaltungssatzung der Gemeinde Margetshöchheim ist zwingend zu beachten. Die Bauherren werden aufgefordert, einen kostenfreien Beratungstermin mit Schlicht, Lamprecht, Kern vor Ort durchzuführen, um die Planungen satzungskonform zu gestalten.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 5	Wasserrecht - Betrieb eines Bojenliegeplatzes (Nr. 14) mit zwei Ankerbojen zum Festmachen eines Sportbootes
--------------	--

Mit E-Mail vom 08.12.2025 bat das Landratsamt Würzburg, Fachbereich Wasserrecht, um eine gemeindliche Stellungnahme bzgl. dem vorliegenden Antrag zur Errichtung eines Bojenliegeplatzes mit zwei Bojen.

Vormalig hat eine entsprechende Erlaubnis bereits bestanden. Diese wurde jedoch durch den vormaligen Inhaber aufgegeben und hierbei nicht mitgeteilt, dass ein Übertrag auf den heutigen Antragsteller erfolgen soll. Insofern handelt sich um die Wiedererteilung eines vormals bereits bestehenden Rechts.

Aus Sicht der Gemeinde Margetshöchheim sind die gemeindlichen Interessen durch die Nebenbestimmungen des vormaligen Genehmigungsbescheids vom 27.07.2021 gewahrt.

Daher wird empfohlen den Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen und um die Auferlegung der bisherigen Auflagen zu bitten.

Beschluss:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen des Bescheides vom 27.07.2021 sollen erneut aufgenommen werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 6	Grundstücksangelegenheiten - Erschließung Festplatz am Hächheimer Steg
--------------	---

Da das technische Bauamt die Anfrage erreichte, ob für die kommenden Margaretenfeste der Platz am neuen Mainsteg genutzt werden kann und mit welchen Anschlusskosten (Strom, Wasser, Kanal, ...) zu rechnen sei, wurden die Kosten in einer groben Kostenschätzung realistisch abgeschätzt.

Enthalten sind die Kosten für

1. den Stromnetzanschluss (Anschluss an das Niederspannungsnetz inkl. Absicherung und Baukostenzuschuss),

2. die Stromanschlusszählersäule (Zählung, Inbetriebnahme und Installationsarbeiten sowie Absicherung bauseitig),
3. den Netzanschluss Wasser (Anschluss an das Wasserleitungsnetz inkl. Abstellung des Hauptstrangs zur Bachwiese sowie Entlüften der Leitung nach dem Abstellen),
4. den Tiefbau für den Wasseranschluss (ab Würzburger Straße),
5. den Tiefbau für den Kanalanschluss (gering, da evtl. noch Altanschluss aus Maßnahme Mainsteg genutzt werden kann; nicht zurückgebaut).

Sämtliche Anschlüsse wären jedoch an die südwestliche Grundstücksgrenze zu verlegen, um sich später beim Ausbau des Abschnitts IV der Mainlände (Parkplatz mit Wohnmobilstellplätzen) nichts zu verbauen.

Bislang sind nur grobe Überlegungen zum Ausbau des Abschnitts IV aus dem Masterplan bekannt. Ob und wann dieser Ausbauabschnitt kommt, ist derzeit unklar.

Der Bauausschuss fragte nach, ob die Alternative für die Wasserentnahme aus dem nächstgelegenen Unterflurhydranten möglich wäre. Aufgrund dessen wurden die Unterflurhydranten aus dem GIS-System dargestellt. Die kürzest mögliche Entfernung aus einem Unterflurhydranten bis zum Beginn des Festplatzes ohne eine weitere Leitungslegung auf dem Festplatz sind mind. 85 m, sodass sich der Bauausschuss dahin gehend einig war, dass eine Wasserentnahme aus einem Unterflurhydranten nicht zielgerichtet sei.

Des Weiteren wurde die Frage aufgeworfen, wie die weiteren Versorgungsleitungen liegen. Dies wurde beantwortet. Die Stellungnahme der Kämmerei wurde zur Kenntnis gegeben und seitens des Bauausschusses zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, die Erschließungsplanung gemäß der vorgelegten Planung des techn. Bauamtes umzusetzen. Die Mittel werden freigegeben. Die Mittel sind die Haushaltsplanung 2026 aufzunehmen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 7 Informationen zum Kommunalen Förderprogramm

Förderantrag für den Abbruch des bestehenden Dachstuhls, sowie Wiederaufbau und Dachgeschossausbau, Anwesen Schmiedsgasse 22, Fl.Nr. 129

Für das Vorhaben wurden bereits mit Bewilligungsbescheid Nr. 03/25 vom 07.04.2025 Mittel in Höhe von 29.657,40 € bewilligt. Da die geplante Firma aus zeitlichen Gründen die Maßnahme nicht ausführen konnte, wurde ein neues Angebot, der nun zur Ausführung kommenden Firma, eingeholt und vorgelegt.

Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 26.11.2025 wurde der neuen Fördersumme mit dem 1. Änderungsbescheid Nr. 07/25 vom 01.12.2025 durch das Techn. Bauamt zugestimmt. Der 1. Änderungsbescheid Nr. 07/25 ersetzt somit den Bewilligungsbescheid Nr. 03/25 vom 07.04.2025.

Die neu bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 28.372,79 €.

Förderantrag für das Verputzen der Giebelwand, Anwesen Schmiedsgasse 22, Fl.Nr. 129

Für das Verputzen der Giebelwand wurden 3 Angebote für die Maler- und Verputzarbeiten eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 16.12.2025 wurde der Fördersumme mit Bescheid Nr. 08/25 vom 18.12.2025 durch das Techn. Bauamt zugestimmt.

Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 2.962,39 €.

Zuschussgewährung für die Dachsanierung Nebengebäude Scheune, Anwesen Würzburger Straße 2, Fl.Nr. 1

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid Nr. 06/25 vom 07.08.2025 Zuschüsse in Höhe von 8.415,45 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 11.12.2025 hat dem Grunde nach zuwendungsfähige Kosten von 30.719,33 € ergeben, da jedoch bei Antragstellung lediglich zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 28.051,50 € eingereicht wurden, sind diese auch ausschlaggebend für die Förderhöhe. Somit hat sich eine mögliche Förderung in Höhe von 8.415,45 € ergeben.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 15.12.2025 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 8.415,45 €.

Zuschussgewährung für das Verputzen des Giebels und der Fassade, sowie Erneuerung der Holzschalung Eingangstor, Anwesen Schmiedsgasse 1, Fl.Nr. 94

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid Nr. 04/25 vom 22.07.2025 Zuschüsse in Höhe von 1.495,74 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 17.12.2025 hat zuwendungsfähige Kosten von 4.019,79 € und somit eine mögliche Zuwendung in Höhe von 1.205,94 € ergeben.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 18.12.2025 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 1.205,94 €.

Zuschussgewährung für das Verputzen des Hausgiebels, Anwesen Schmiedsgasse 3, Fl.Nr. 95

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid Nr. 05/25 vom 24.07.2025 Zuschüsse in Höhe von 295,14 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 17.12.2025 hat dem Grunde nach zuwendungsfähige Kosten von 1.009,50 € ergeben, da jedoch bei Antragstellung lediglich zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 983,80 € eingereicht wurden, sind diese auch ausschlaggebend für die Förderhöhe. Somit hat sich eine mögliche Förderung in Höhe von 295,14 € ergeben.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 18.12.2025 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 295,14 €.

Zuschussgewährung für den Abbruch des bestehenden Dachstuhls sowie Wiederaufbau und Dachgeschossausbau, Schmiedsgasse 22, Fl.Nr. 129

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid Nr. 03/25 vom 07.04.2025 und 1. Änderungsbescheid Nr. 07/25 vom 01.12.2025 Zuschüsse in Höhe von 28.372,79 € gewährt.

Die Prüfung der Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 18.12.2025 hat dem Grunde nach zuwendungsfähige Kosten von 95.186,85 € ergeben, da jedoch nur zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 94.575,96 € vom Bauherrn bei Antragstellung eingereicht wurden, können auch nur diese als zuwendungsfähige Kosten anerkannt werden.

Die mögliche Zuwendung liegt somit bei 28.372,79 €.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 13.01.2026 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 28.372,79 €.

zur Kenntnis genommen

TOP 8 Informationen und Termine

Termine

- Donnerstag, 26.02.2026, 18:00 Uhr (Beschluss durch BA 11/2025)
- Dienstag, 24.03.2026, 18:00 Uhr
- April: entfällt, Themen auf Sitzung des GR Ende April

Wasserspielplatz am Main – Mainlände BA I – Umbau

In den Sommermonaten kommt es vermehrt zu Verstopfungen des Abflusses am neu errichteten Wasserspielplatz am Main / Mainlände BA I. Meist sind zur Beseitigung der Verstopfung Arbeiten einer externen Kanalreinigungsfirma sowie des Bauhofes notwendig.

Zunächst wurde das damals mit der Bauüberwachung beauftragte Planungsbüro gebeten, hierzu Stellung zu beziehen. Die Verwaltung bat zu prüfen, ob hier ein Ausführungsfehler oder ein Planungsfehler vorliegt.

Ein Planungsfehler scheidet gem. Büro aus, da schon mehrfach solche Wasserspielplätze in vergleichbarer Art geplant und errichtet wurden. Auch ein Ausführungsfehler ist nicht erkennbar. Daraufhin bat man das Planungsbüro zu einem persönlichen Gespräch ins Rathaus. Die Besprechung ist der Aktennotiz zu entnehmen.

Das Planungsbüro hatte zunächst seine Leistungen für die Umplanung auf Stundenbasis angeboten. Da man sich über den „Verursacher“ jedoch nicht einig war, konnte das Planungsbüro zusichern die Umbauplanung auf eigene Kosten zu führen. Die Tiefbaukosten müssten jedoch von der Gemeinde getragen werden.

Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 11.000 € brutto, sollten Teilleistungen durch den gemeindlichen Bauhof ausgeführt werden. Die Kosten für die Reinigung und den Unterhalt des Wasserablaufs durch Kanalfirma und Bauhof belaufen sich jährlich auf ca. 2.000 € brutto. Demnach würde sich die Maßnahme bereits nach 5 – 6 Jahren gegenrechnen.

Bürgermeister Brohm erläuterte den Sachverhalt. Auf Rückfrage aus dem Bauausschuss wurde mitgeteilt, dass die Spülung durch ein externes Unternehmen bereits zweimal durchgeführt wurde. Seitens des Bauausschusses wurde insofern angemerkt, dass vorgeschlagen wird, vorerst regelmäßig durch den Bauhof zu spülen und dass im Falle einer Wiederholung erneut hierüber zu beraten ist.

Beschluss:

Die vorgelegte Planung wird zur Kenntnis genommen. Der Bauhof wird beauftragt, regelmäßige Spülungen vorzunehmen. Bei erneutem Auftreten der Problematik ist erneut hierüber zu beraten.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

Parkbeschränkungen

Aus dem Bauausschuss wurde angefragt, inwiefern es erforderlich wäre, temporäre Parkverbote im Gemeindegebiet zu erlassen, die dem Zweck dienen, den Winterdienst zu ermöglichen.

Hierbei wurde seitens des Bürgermeisters mitgeteilt, dass gegenwärtig keine Erkenntnisse hierüber vorliegen. Seitens des Bauausschusses wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere

die Margaretenstraße zu betrachten wäre. Dies wurde zur Kenntnis genommen und der weiteren Prüfung unterzogen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Waldemar Brohm die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim.

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Marcel Holstein
Schriftführer/in